

覚悟ある密着

再生した蔵（左）と新たに建設した4棟の住宅によって、地域の歴史を引き継ぐ風景を作り上げた中央住宅の「ことのは 越ヶ谷」



住宅産業の基本は地域密着である。こういう言葉をよく耳にする。企業の大小に関係なく、事業を展開する地域にしっかりと根を下ろし、地域の住宅や暮らしの面倒を見ていくということは、住宅産業に課された使命であると言っても過言ではないだろう。

しかし、地域に密着するということは、ある意味では目の前の数字には結びつかない地道な取り組みの積み重ねでもある。時にはちよつとした家の不具合を無償で修理し、地域活動にボランティアとして参加する。こうした取り組みが将来の収益につながることは間違いないだろうが、一方で企業である以上、目の前の数字を追求することも求められる。それだけに、地域密着を標榜するからには、会社にも、そして社員にもそれなりの覚悟が必要になる。そして、これからの住宅業界には、その覚悟が強く求められている。

ポラスグループの中央住宅が手掛けてきた「蔵のある街づくりプロジェクト」が完成し、「ことのは 越ヶ谷」として4棟の分譲住宅の販売が開始された。4棟の分譲住宅の開発に費やした歳月は実に2年半。

これだけの歳月を要した最大の理由

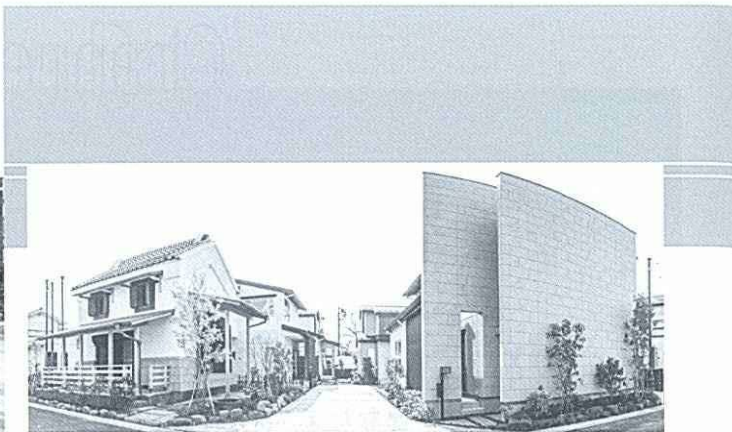
が計画地に残された、推定築年数150年の蔵である。当初、この蔵を取り壊す計画もあったが、社内でストップがかかる。ポラスグループの本社がある埼玉県越谷市は、旧日光街道の宿場町として栄えた歴史がある。そのため、街なかに歴史の面影を感じる建造物が点在している。計画地に残された蔵も歴史を伝える存在であった。越谷市を中心に事業を進める企業として、果たしてその蔵を取り壊していいのか。こうした社内での意見を反映し、蔵の補修工事を行い、保存することを決意したので。

保存のために6000万円弱の費用を要したが、そのコストは同社が全て負担した。今後、蔵は越谷市に無償譲渡され、コミュニティスペースなどとして活用される予定だという。さらに、販売を行う4戸の住宅も蔵との調和を図り、地域の歴史を引き継ぐ風景を作り上げている。

ポラスグループが「蔵のある街づくりプロジェクト」で見せた地域密着のための覚悟は、地域へと確実に伝播していくだろう。そして、広告やセールストークでは決して手に入らない価値をもたらずすだ。（中山）



再生された蔵（左）。築年数は推定で約150年



蔵を中心として歴史を伝える街並みを具現化した「このの」越ヶ谷



「坪庭のある家」では、古材などを使いながら和モダンテイストのインテリアデザインを採用



各住戸ともに壁や床に木質材料を上手に取り入れた

している。
3月19日のグランドオープンから3月28日までに既に60組の来場があり、やはり蔵を残しながら開発を行うというプロジェクトの意義に注目した来場者が多かった。また、「越谷市周辺だけでなく、東京都、神奈川県、千葉県などからの問い合わせもある」（中央住宅戸建分譲第一事業部営業課・森田昌久課長）という。販売価格が5480万円〜6780万円ということもあり、高所得者層の来場が多い。
「このの」越ヶ谷では、蔵と融合しながら、歴史の面影を残すよう

な街並みづくりに取り組んでいる。蔵から御影石の道が通り、その路地に面して4棟が配棟されており、情緒ある風景を作りだしている。ソゴやシャクナゲ、ヒイラギ、キンモクセイなどの景観樹木を4棟の住宅に植栽しているほか、各住戸のエクステリアについても「和」を強く意識したアイテムを取り入れている。例えば、和皿をモチーフにした外水栓や伝統的な籠染灯籠をインターホン上部に用いた門柱など設置。
さらに、電線類を地中に埋設しており、景観が損なわれることもない。それぞれの住戸は、「坪庭の家」、「縁側のある家」、「茶室のある家」、「土間のある家」という異なるコンセプトに基づき設計されている。いずれの住戸も和のデザインを上手く現代風にアレンジしている。
「坪庭のある家」では、和室とリビングから眺める坪庭を中心とした

なごみの空間を形にしている。「縁側のある家」では、縁側によって開放感を演出したリビングを提案。「茶室のある家」では、本格的な茶室を設け、障子越しに和風庭園を望むことが出来る。「土間のある家」では、土間を現代風に活用する暮らしを形にしている。
全ての住戸で木材などの自然素材を多用しており、保存することが出来ずに壊してしまった蔵で使用されている古材なども活用している。
今回のプロジェクトで設計などを手掛けた中央住宅戸建分譲設計本部の営業企画設計一課の池ノ谷崇行係長は、「残されている蔵の数はどんどん減少している。今回のプロジェクトをひとつのモデルケースとして、伝統的な建造物を残しつつ新しい街を開発していく取り組みが広がって欲しい」と語る。
地域の歴史を次の世代へ引き継ぎつつ、新たな開発により街を更新していく。こうした「このの」越ヶ谷」の基本コンセプトが消費者にどのように受け止められ、販売後にどのような街へと成長していくのか。今後の街づくりのあり方を考えるうえでも、大いに参考になるプロジェクトであると言えそうだ。

Pick Up!

ポラスグループ 中央住宅

蔵のある街づくりプロジェクトが完成 歴史を感じる街並み景観を具現化

ポラスグループの中央住宅は、4戸からなる戸建分譲住宅「このの」越ヶ谷の販売を開始した。敷地内に残されていた推定築年数150年の蔵を再生・保全し、この蔵を中心として歴史を感じる街並み景観を具現化。地域に残る歴史的な建造物を保存しながら地域の価値向上に寄与する開発プロジェクトの好例になりそうだ。

ポラスグループの本社がある埼玉県越谷市は、旧日光街道の大規模な宿場町のひとつであり、街道沿いには蔵や古民家が点在している。また、越谷周辺では江戸時代に大火にみまわれ、それを契機に蔵づくりが盛んになったという。
しかし、所有者の高齢化によってこうした建造物の数も減少してきており、かつての宿場町の歴史を感じれる景観は失われつつある。

歴史を伝える蔵を再生・保全 販売後は越谷市に無償譲渡

今回、中央住宅が販売を開始した分譲住宅「このの」越ヶ谷の開発計画地には江戸末期に建築されたと見られる蔵が残されていた。内蔵、米蔵、粕蔵という3つの蔵が残されていたが、このうち比較的損傷が少なかった内蔵を再生し、保全している。木造2階建ての蔵で、延床面積は48・96平方メートル。蔵の保全を前に曳家によって蔵を移動。曳家には地元の小学生も参加し、体験学習の場を提供した。移動した後、壁を白漆喰壁で補修するといった工事を施し、建築された当初の姿を壊すことなく再生している。
この蔵については、今後、越谷市

に無償で譲渡する予定だ。越谷市に譲渡後は、越谷市や地元NPO、商工会議所、さらには中央住宅で運営をメンバーとした協議会を立ち上げ、そこを中心として活用手法を検討していくという。

また、「このの」越ヶ谷を購入した居住者にも運営に関わってもらう計画だ。「このの」越ヶ谷では、越谷市初の景観協定を締結することになっており、そのための運営委員会を住民で組織することになっている。この景観協定の運営委員会が蔵の運営を行う協議会に参加する予定。

なお、中央住宅では引き渡し後も入居者を対象としたワークショップなどを開催し、コミュニティの形成を促していく。

和のデザインを現代風にアレンジ 蔵と融合する街並み景観を実現

「このの」越ヶ谷は、販売まで2年半の歳月をかけている。中央住宅戸建分譲第一事業部の成瀬進事業部長は、「4棟という規模のプロジェクトでこれだけの時間をかけたのは初めてのことに。このプロジェクトの意義をしっかりと理解して頂きながら販売を進めていきたい」と